

# **WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK BTN CABANG SINGARAJA BALI**

**I Gede Tor Kaesar Nero, Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati  
Universitas Udayana Denpasar dan Universitas Brawijaya Malang**

## **ABSTRACT**

*The process of home ownership with mortgage system (KPR) raises a variety of issues that need to get a settlement solution. One of the problems that arise in the mortgage agreement is the issue of loan guarantees to be provided by the bank and its binding ordinances. Guarantees the mortgages (mortgage) is the home to be purchased by the customer. Issues that arise in terms of the guarantee is that at the time the loan is realized, it means the bank has disbursed funds to pay for the house, ownership of land and the house has not been transferred to the customer's credit recipients, so the banks have to wait for the process behind the name and the binding process loan guarantees for housing and land. Other issues that arise in the implementation of the mortgage is in default. Defaulting debtors is done with a variety of forms and the reasons why credit recipients are in default. One form of credit default recipient is taken not to pay their debts or repay the installments of the reasons the quality is not in accordance with the specifications that have been offered by the developer / developer at the time prior to the transaction.*

*Key Words : Tort, Credit Agreement, Owned Home Loan*

Proses kepemilikan rumah dengan sistem kredit kepemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah adalah masalah jaminan dari kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Jaminan dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut. Persoalan yang muncul dalam hal jaminan tersebut adalah bahwa pada waktu kredit tersebut sudah direalisasikan, artinya bank telah mengeluarkan dana untuk membayar rumah tersebut, hak kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut belum beralih kepada nasabah penerima kredit, sehingga bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut. Persoalan lain yang muncul dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah adalah wanprestasi. Wanprestasi ini dilakukan debitur dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas angsuran dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak developer/pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Kredit Pemilikan Rumah**

## PENDAHULUAN

Sektor perbankan, yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran, merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi, dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*), dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta meluncurkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat, adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Permukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan

harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.<sup>2</sup>

Perumahan dan pemukiman, merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha, maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank, merupakan salah satu solusi bagi calon

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. ix.

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 183

konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah:

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang, di mana dalam perjanjian tersebut telah disepakati tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah
2. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang untuk dan atas nama konsumen kepada pihak Bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah tersebut antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam proses pemilikan rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian kredit

pemilikan rumah adalah masalah jaminan dari kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut. Persoalan yang muncul dalam hal jaminan tersebut adalah bahwa pada waktu kredit tersebut sudah direalisasikan, artinya bank telah mengeluarkan dana untuk membayar rumah tersebut, hak kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut belum beralih kepada nasabah penerima kredit, sehingga bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut.

Persoalan lain yang muncul dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah adalah wanprestasi. Wanprestasi ini dilakukan debitur dengan berbagai macam bentuk dan alasan mengapa penerima kredit melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran dengan alasan kualitas angsuran dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak developer/pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi. Berdasarkan alasan tersebut penerima kredit

kemudian melakukan wanprestasi yang berupa tidak melakukan pembayaran angsuran dan hal ini yang terjadi pada nasabah KPR pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian empiris mengenai upaya bank dalam menyelesaikan perjanjian kredit terhadap debitur yang mengalami wanprestasi di Singaraja Bali, karena penelitian ini dengan berdasarkan pada data primer sebagai sumber daya utamanya dan data sekunder sebagai pelengkap. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Analisis terhadap data dilakukan dengan cara deskriptif, analisis, evaluatif, interpretatif dan argumentatif. Deskripsi dapat berupa penggambaran bahan-bahan hukum sebagaimana adanya. Kemudian dilanjutkan dengan evaluasi berupa penilaian terhadap data yang diperoleh.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian**

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari, di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal-balik. Perjanjian timbal-balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut.<sup>3</sup>

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum,

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.45

perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin.<sup>4</sup>

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para Sarjana Hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>6</sup>

## 2. Pengertian Kredit

Menurut segi bahasa, kredit berasal dari kata *Credere*, yang diambil dari bahasa romawi yang berarti kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya-percaya, bahwa penerima kredit (Debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatunya yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya. Kondisi dasar

seperti ini diperkirakan oleh Bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank, dalam penggunaan dana tersebut untuk menentukan pemberian Kredit.<sup>7</sup>

Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank, dalam penggunaan dana tersebut didalamnya untuk menentukan pemberian kredit.

Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 46

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1999, hlm. 1

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 97

---

<sup>7</sup> Mohammad Djumhana, 1996, *Op. Cit*, hlm. 217

kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, "bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pencapaian terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

### **3. Pengertian Jaminan Kredit**

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha

yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat, dan akan membawa kerugian, bank tidak boleh memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal, landing, limit*), bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

Guna memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Meskipun demikian dalam Undang-Undang perbankan, mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, hanya saja dipentingkan tetap adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Demikian pula tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan, sehingga bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang

yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayainya.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Meskipun adanya kemudahan, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan dan menyamakan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi. Menurut Subekti, jaminan yang ideal (baik) tersebut terdiri dari:<sup>8</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa bila diperlukan jaminan tersebut mudah dijual untuk melunasi hutang debitur.

#### **4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya**

---

<sup>8</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 29

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam Hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan *wanprestasi* (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model *wanprestasi* tersebut adalah sebagai berikut:

- a. *Wanprestasi* berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. *Wanprestasi* berupa terlambat memenuhi prestasi;

- c. *Wanprestasi* berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. *Wanprestasi* melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

*Wanprestasi* (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan *wanprestasi* atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

Sebagai akibat terjadinya *wanprestasi* maka debitur harus:<sup>9</sup>

- a. Mengganti kerugian
- b. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang *wanprestasi* itu.

Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

*Wanprestasi* memang dapat terjadi dengan sendirinya tetapi kadang-kadang tidak. Banyak perikatan yang tidak dengan ketentuan waktu pemenuhan prestasinya memang dapat segera ditagih. Tetapi pembeli juga tidak dapat menuntut pengganti kerugian apabila penjual tidak segera mengirim barangnya ke rumah pembeli. Ini diperlukan tenggang waktu yang layak dan ini diperbolehkan dalam praktik. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih.

Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu *wanprestasi* undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling, sommasi*). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk

<sup>9</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hlm. 11.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 12.



menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi.

## **5. Kredit Bermasalah dan Penanganannya**

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, kecuali bagi bank-bank yang baru berdiri. Berbicara masalah kredit macet sesungguhnya membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat dikatakan bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet. Atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan

analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen yang dimaksud dalam Pasal 11.

Penetapan kualitas kredit tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. Signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen; serta
- b. Relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan.

Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a. Potensi pertumbuhan usaha;
- b. Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
- c. Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d. Dukungan dari grup atau afiliasi; dan
- e. Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi

penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a. Perolehan laba;
- b. Struktur permodalan;
- c. Arus kas; dan
- d. Sensitivitas terhadap risiko pasar.

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a. Ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- b. Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c. Kelengkapan dokumentasi;
- d. Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e. Kesesuaian penggunaan dana; dan
- f. Kewajaran sumber pemberdayaan kewajiban.

Berdasarkan penilaian-penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi:

- a. Lancar, yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan
- b. Dalam perhatian khusus, yaitu terdapat tunggakan yang belum melampaui 1 bulan

- c. Kurang lancar, yaitu terdapat tunggakan yang lebih dari 1 bulan dan belum melampaui 6 bulan
- d. Diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kualitas lancar, dalam perhatian khusus, atau kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian kredit tersebut masih dapat diselamatkan karena agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang debitur
- e. Macet, yaitu kredit yang tidak dapat diselamatkan dan telah dilakukan penanganan untuk penyelesaiannya.

## 6. Alternatif Penyelesaian Sengketa

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan suatu istilah asing, yang padanannya dalam bahasa Indonesia, ada yang mengistilahkan sebagai pengelolaan suatu konflik berdasarkan manajemen koopeatif (*cooperation conflict management*) atau ada yang menyatakan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Namun apapun bahasa yang digunakan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) mempunyai maksud

sebagai penyelesaian suatu masalah atau konflik secara damai.<sup>11</sup>

Pengertian *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau APS di sini adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Dengan demikian jelaslah yang dimaksud dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Penggunaan pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan tersebut bukan suatu yang harus dilakukan atau dijalankan terlebih dahulu.

Bagi Indonesia, dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai ADR tahun 1999, memang dibutuhkan. Hal ini diperlukan sebelum masyarakat khususnya para praktisi hukum menjadi masyarakat

yang "*litigious minded*", apalagi konsep penyelesaian ini sebenarnya sudah berakar dalam kebudayaan kita. Dengan sudah dimulainya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 maka praktisi hukum harus secepatnya mensosialisasikan diri dengan keberadaan undang-undang ini, terlepas dari tekanan *supplementary regulation versi IMF* ataupun tidak, keberadaan ADR penting dalam rangka mengantisipasi globalisasi di mana sistem hukum akan menjadi *borderless* atau tidak terbatas sehingga perlu penyelesaian sengketa yang sistemnya dapat diterima oleh semua pihak dengan berbagai latar belakang. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, di samping mengatur secara panjang lebar tentang arbitrase, sebenarnya undang-undang tersebut juga menekankan kepada penyelesaian sengketa alternatif berbentuk mediasi (dan pemakaian tenaga ahli). Bahkan, tidak menutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui alternatif-alternatif lain.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 telah menyediakan beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa secara damai yang dapat ditempuh para

---

<sup>11</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 4

pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat mereka, apakah dengan mendayagunakan pranata konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak telah menyepakati bahwa sengketanya akan diselesaikan melalui jalur penyelesaian di luar pengadilan.<sup>12</sup> Sengketa atau beda pendapat yang dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa hanyalah sengketa atau beda pendapat di bidang perdata saja. Tujuan penyelesaian dalam bentuk perdamaian ini hanya bisa tercapai bila didasarkan iktikad baik, dan tekad untuk menyampingkan pilihan penyelesaian litigasi melalui pengadilan.

## **7. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Singaraja Bali**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali<sup>13</sup> diperoleh

keterangan bahwa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank BTN Cabang Singaraja Bali dapat dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu:

### **a. KPR RSH (Rumah Sederhana Sehat)**

KPR ini dengan batasan luas bangunan maksimal 28,8 m<sup>2</sup> dengan harga jual maksimal Rp. 42.000.000,-

### **b. KPR Komersial, yang terdiri dari :**

a. KPR dengan harga jual rumah di atas Rp. 42.000.000,-

b. KPR untuk rumah lama

Berdasarkan hasil penelitian di Bank BTN Cabang Singaraja Bali,<sup>14</sup> persyaratan umum bagi calon debitur untuk memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia
- b. Umur minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas umur maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wirawasta/profesional)

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 7

<sup>13</sup> Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012

<sup>14</sup> Hasil Penelitian di Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012

- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
- d. Mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan dilampiri dokumen sebagai berikut :
  - 1) Photocopy KTP Pemohon dan KTP Suami/Istri
  - 2) Photocopy Kartu Keluarga
  - 3) Photocopy Surat Nikah/Cerai
  - 4) Photocopy NPWP pribadi atau perusahaan dengan surat pernyataan bahwa pajak dibayar/ditanggung oleh perusahaan
  - 5) Photocopy rekening tabungan/giro atas nama pemohon
  - 6) Photocopy SK terakhir gaji pegawai dan surat keterangan penghasilan pemohon dan suami/istri
  - 7) Photocopy SIUP/TDP/Izin Praktek Profesi bagi pengusaha/profesional

Setelah semua persyaratan tersebut di atas diserahkan oleh pemohon kepada pihak bank, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan verifikasi tentang kelayakan dari pemohon dan apabila pemohon dianggap layak dan

memenuhi syarat, maka langkah selanjutnya adalah penandatanganan akad kredit, kemudian dilakukan realisasi kredit yang berupa pencairan kredit dengan cara pembayaran tunai kepada debitur atau melakukan pemindahbukuan ke rekening yang ditunjuk oleh debitur, yaitu rekening milik perusahaan pengembang yang menjual rumah kepada debitur.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali<sup>15</sup> diperoleh keterangan bahwa sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah:

- a. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah (Pasal 4)

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012

- b. Dalam hal Debitur merasa bahwa pembukuan/pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka Debitur berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK (Pasal 8 ayat (9))
- c. Menerima bukti-bukti kepemilikan rumah bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK (Pasal 11 ayat (5))

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali<sup>16</sup> diperoleh keterangan bahwa kewajiban-kewajiban debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut adalah:

- a. Debitur wajib membayar provisi selambat-lambatnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit (Pasal 6)
- b. Debitur wajib membayar bunga BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g perjanjian Kredit (Pasal 7 ayat (1))
- c. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sampai dengan seluruh utang Debitur lunas. (Pasal 8 ayat (1))
- d. Debitur KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit. (Pasal 14 ayat (1))

Selanjutnya mengenai agunan kredit dan pengikatannya, dalam perjanjian kredit tersebut ditentukan bahwa guna menjamin pembayaran kembali kredit yang telah diterima, maka debitur wajib menyerahkan barang agunan beserta bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli kepada bank untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini pengikatannya dengan hak tanggungan. Seluruh

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012

biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan menjadi kewajiban debitur. Di samping itu, debitur juga berkewajiban melakukan penutupan asuransi atas barang agunan untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi oleh debitur.

Hal penting lainnya dalam perjanjian kredit ini adalah mengenai pilihan hukum. Dalam perjanjian tersebut ditentukan bahwa mengenai pelaksanaan dan penafsiran perjanjian berlaku hukum perdata sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bagian Administrasi Kredit Bank BTN Cabang Singaraja Bali,<sup>17</sup> di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada butir 1, dan apabila diantara

mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:<sup>18</sup>

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Administrasi Kredit Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 11 April 2012

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Administrasi Kredit Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 11 April 2012

merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

#### **8. Wanprestasi dan Faktor-Faktor Penyebabnya di Bank BTN Cabang Singaraja Bali**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali<sup>19</sup> diperoleh keterangan bahwa berdasarkan kesepakatan antara debitur dan bank yang tertuang dalam perjanjian kredit (Pasal 15 ayat (1)), terdapat beberapa tindakan dari debitur yang dapat mengakibatkan ia dinyatakan wanprestasi. Tindakan-tindakan tersebut adalah:

- a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran
- c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak

melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang agunan dan pengikatannya, agunan tambahan, asuransi barang agunan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah

- d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit menurut penetapan atau pertimbangan pihak bank.

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset Bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi Bank karena asset Bank itu dikuasai pihak luar Bank yaitu para debitur. Setiap Bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas *risk asset* ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada risiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan Bank karena Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012



Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit *performing loan* (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah (*non performing loan*). Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan, dan
- e. Macet.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk menentukan suatu kualitas kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu:

- a. Prospek usaha
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas
- c. Kemampuan membayar.

Tiga aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas kredit, tidak secara parsial misalnya hanya dari kemampuan membayar saja. Meskipun kemampuan membayar lancar tetapi kalau prospek usaha tidak ada maka kredit tersebut dapat dinilai *non performing loan*.<sup>20</sup> Namun untuk menilai kualitas kredit dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibanding menilai kemampuan membayar. Menilai kemampuan membayar lebih mudah karena ukurannya jelas yaitu:<sup>21</sup>

- a. Kredit digolongkan Lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit
- b. Kredit digolongkan Dalam Perhatian Khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan)
- c. Kredit digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90

---

<sup>20</sup> Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998

<sup>21</sup> Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998

- hari sampai dengan 180 hari (6 bulan)
- d. Kredit digolongkan Diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan)
  - e. Kredit digolongkan Macet jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih)

Untuk menghindari kredit bermasalah atau *non performing loan*, Bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur. Analisa dari aspek hukum juga telah dilakukan misalnya legalitas debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjamin/*borgtocht* dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, debitur tidak mampu menyelesaikan hutang tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi

kredit bermasalah. Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali<sup>22</sup> diperoleh keterangan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Singaraja Bali dapat dikategorikan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur
- b. Wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank.

Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur berupa terjadinya tunggakan pembayaran angsuran kredit dari pihak debitur dan hal ini adalah penyebab terjadinya wanprestasi yang paling banyak pada Kredit

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Cabang Singaraja Bali, pada tanggal 10 April 2012

Pemilikan Rumah (KPR) di Singaraja Bali. Namun demikian, berdasarkan keterangan dari beberapa nasabah yang pernah menunggak dalam membayar angsuran diperoleh keterangan bahwa mereka menunggak pembayaran angsuran karena mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan adanya kebutuhan keluarga yang bersifat mendadak seperti misalnya adanya anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya yang besar. Di samping itu memang ada beberapa nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran kredit untuk beberapa bulan karena mereka merasa tidak pernah ditegur atau diperingatkan oleh pihak bank. Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan terhadap Kredit Pemilikan Rumah oleh pihak bank masih lemah karena seharusnya nasabah yang tidak membayar angsuran akan ditegur atau diperingatkan.

## **SIMPULAN**

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Singaraja Bali dapat dikategorikan menjadi dua kelompok, yaitu: wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari

pihak debitur, serta wanprestasi yang terjadi akibat lemahnya pengawasan kredit dari pihak bank. Wanprestasi yang terjadi sebagai akibat kelalaian dari pihak debitur berupa terjadinya tunggakan pembayaran angsuran kredit dari pihak debitur dan hal ini adalah penyebab terjadinya wanprestasi yang paling banyak pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Singaraja Bali. Namun demikian, berdasarkan keterangan dari beberapa nasabah yang pernah menunggak dalam membayar angsuran diperoleh keterangan bahwa mereka menunggak pembayaran angsuran karena mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan adanya kebutuhan keluarga yang bersifat mendadak seperti misalnya adanya anggota keluarga yang sakit sehingga membutuhkan biaya yang besar. Di samping itu memang ada beberapa nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran kredit untuk beberapa bulan karena mereka merasa tidak pernah ditegur atau diperingatkan oleh pihak bank. Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan terhadap Kredit Pemilikan Rumah oleh pihak bank masih lemah karena seharusnya nasabah yang tidak

membayar angsuran akan ditegur atau diingatkan

2. Penyelesaian terhadap debitur yang telah dianggap melakukan wanprestasi didasarkan pada perjanjian kredit, yaitu dimulai dari surat peringatan/surat teguran (ke I, ke II dan ke III), memasang papan peringatan, somasi, menagih pelunasan sekaligus, perintah pengosongan rumah dan tanah, kemudian dilakukan eksekusi penjualan rumah dan tanah, atau mencari debitur baru untuk mengambil alih utang debitur. Selanjutnya setelah dilakukan perintah pengosongan dan eksekusi terhadap barang agunan, maka Bank BTN Cabang Singraaja Bali menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singraaja Bali untuk dilakukan pelelangan terhadap barang agunan. Pelelangan dilakukan berdasarkan Surat Perintah penjualan barang sitaan. Setelah semua proses lelang selesai atau debitur telah melunasi hutangnya, KPKNL kemudian menerbitkan Surat Pernyataan Piutang Negara Lunas yang ditujukan kepada debitur dan Bank BTN Cabang Singraaja Bali.

Adapun hambatan yang sering ditemui dalam pelaksanaan lelang ini antara lain debitur tidak bertempat tinggal pada rumah yang dijadikan agunan dan tidak diketahui tempat tinggalnya, sehingga tindakan atau langkah-langkah yang dilakukan oleh KPKNL dalam menyelesaikan kasus tersebut menjadi terhambat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Nugroho, Susanti Adi, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009
- Patrik, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1996
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1999
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003